

Opinnäytetyö (AMK)
Myyntityön koulutusohjelma
Rahoitus- ja vakuutuspalvelut
2012

Vesa Pihkanen

ENSIASUNNON OSTAJAN KOHTAAMINEN PANKISSA



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

TURUN AMK:N OPINNÄYTETYÖ | VESA PIHKANEN

Vesa Pihkanen

ENSIASUNNON OSTAJAN KOHTAAMINEN PANKISSA

Tämä opinnäytetyö käsittelee ensiasunnon ostoa, ensiasunnon ostajan odotuksia sekä asuntorahoitusta. Opinnäytetyö on tehty yhteistyössä Varsinais-Suomessa toimivan rahalaitoksen kanssa. Opinnäytetyön päätavoitteena on selvittää, miten toimeksiantaja pankin tulisi muuttaa toimintatapojaan ensiasunnon ostajia kohdatessaan. Lisäksi työn avulla pyritään selvittämään mitä nuoret tietävät asunnon hankinnasta ja asuntorahoituksesta sekä mitä odotuksia heillä on omaa lainanantaja pankkia kohtaan.

Työn teoria osassa keskitytään syventämään tietoa omistusasunnon hankinnasta ja asunnon omistamisesta sekä asunnon hankinnan rahoituksesta. Teoriassa käsitellään ainoastaan asunto-osakkeen hankintaa. Kiinteistön hankinta ja rakentaminen on rajattu tämän työn ulkopuolelle. Teoriaosa tukee teetettyä kyselytutkimusta.

Opinnäytetyön tutkivassa osassa selvitetään kvantitatiivista tutkimusmenetelmää käyttäen ensiasunnon ostajien tietoisuutta asunnon hankinnan ja asuntorahoituksen suhteen sekä heidän kriteereitään oman pankkinsa valintaan. Lisäksi tutkitaan mitä potentiaaliset ensiasunnon ostajat haluavat omalta lainanantaja pankiltaan. Kysely lähetettiin sähköisenä 170:lle Turun ammattikorkeakoulun Sepänkadun opiskelijalle. Heistä 48 vastasi kyselyyn.

Tutkimustuloksista kävi ilmi, että lähes kaikki valmistuvat opiskelijat suunnittelevat oman omistusasunnon ostoa lähitulevaisuudessa. Kuusi vastaajista asui jo omassa omistusasunnossa. Asuntoa varten säästämisen oli aloittanut yli puolet vastaajista, pääsääntöisenä säästämismuotona ASP-tili. Pankin valinnan kannalta merkittävimpiä tekijöitä olivat toimihenkilön asiantuntijuus, verkkopalvelun käytettävyys sekä palveluiden selkeys ja helppous. Lainan korko ja muiden palveluiden hinta eivät ole valinnan kannalta merkittäviä.

ASIASANAT:

Ensiasunnon hankinta, asuntorahoitus, ASP-säästäminen, asuntolaina

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Professional Sales | Finance and Insurance Services

Completion year of the thesis | 38

Instructor | Tarja Heikkilä

Vesa Pihkanen

ENCOUNTERING FIRST-TIME HOME BUYERS IN A BANK

This thesis discusses about first-time home buyers, expectations of a first-time homebuyer and mortgages. The thesis is made in collaboration with a bank operating in Southwest Finland. The aim of this thesis was to figure out how the client bank should change their working habits when encountering first-time home buyers. This thesis also tries to figure out how much young home buyers know about buying a home or mortgages and also what kind of expectations they have for their mortgage lenders as a bank.

The theoretical part focuses on how to deepen the knowledge acquisition of owner-occupied dwelling and home ownership as well as the acquisition of housing finance. Theory parts deals only the acquisition of the share housing. Property acquisition and construction of this work is limited outside of this thesis. A survey supports the theoretical part of the research.

The case study of this thesis examines the first-time home buyers awareness about the financing and purchasing of the first apartment using quantitative means of research. In addition, the criteria on which homebuyers base their selection of the bank is under examination. Furthermore, the first-time homebuyers expectations towards the offerer of the financing is inquired. The questionnaire was sent electrically to 170 students studying at the Sepänkatu unit of Turku University of Applied Sciences. A total of 48 answer were received.

The results indicate that almost all of the students close to graduation are planning on buying their first home in near future. 6 of the answerers already live in an owner-occupied apartment while over 50 percent of the answerers have already begun saving money for the purchase of the first-time home. The most common mean of saving is the state-assisted apartment savings reward, which is an account-based form of saving subsidized by the government. The most important factors which lead to the selection of a bank include the expertise of the staff, simple and foolproof Internet-based banking service and the clarity and ease of the services offered by the bank. Basic factors like interest and service fees were not considered as important in the selection process.

KEYWORDS:

Purchase of the first-time home, housing finance, mortgage

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	5
2 ASUNNON HANKINTA JA OMISTAMINEN	6
2.1 Asunnon hankinta asunto-osakeyhtiöstä	6
2.2 Asunto-osakkeen osto	10
3 ASUNTORAHOITUS	19
3.1 Asuntolainan korko	20
3.2 Lainan turvaaminen	23
3.3 ASP-säästäminen	25
4 PANKIN TOIMINTATAVAT KOHTAAMISISSA	26
4.1 Lähtötilanne	26
4.2 Kysely ja tulokset	27
4.3 Analyysi	33
4.4 Kehitysehdotukset	35
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	36
6 LÄHTEET	38

LIITTEET

- Liite 1. Kyselylomake
- Liite 2. Kauppakirjamalli (Suomen lakiopas)

KUVIOT

- Kuvio 1. Huoneistoselitelmä
- Kuvio 2. Euribor-korkojen kehitys 2006 – 2012 (Suomen Pankki)

1 JOHDANTO

Osallistuin Turun messuilla turkulaisen pankin järjestämään ensiasunnon ostajan infotilaisuuteen ja huomasin, miten vähän ensiasunnon hankintaa harkitsevat nuoret tiesivät asunnon hankinnasta. Siksi päätinkin tässä työssäni selvittää millaisia odotuksia ensiasunnon ostajilla on asunnon hankintaan ja sen rahoitukseen liittyen. Lisäksi tarkoitus on saada selville miten paljon nuoret tietävät asunnon hankinnasta ja etenkin asunnonoston rahoitusmahdollisuuksista.

Tämän opinnäytetyön päätavoitteena on selvittää, miten toimeksiantaja pankin tulisi muuttaa toimintatapojaan ensiasunnon ostajia kohdatessaan. Lisäksi pyritään selvittämään, mitä nuoret tietävät asunnon hankinnasta ja asuntorahoituksesta sekä, mitä odotuksia heillä on omaa lainanantaja pankkiaan kohtaan.

tavoitteena on ymmärtää paremmin ensiasunnon ostajia ja sitä kautta muokata pankin toimintaa asiakaskohtaamisissa paremmaksi, jotta kaikki ensiasunnon ostajan tarpeet osattaisiin ottaa huomioon.

Tutkimuksen kohderyhmänä ovat Turun ammattikorkeakoulun Sepänekadun toimipisteessä opintojaan päättämässä olevat opiskelijat. Heidät valittiin kohderyhmäksi, sillä ensiasunnon osto tulee todennäköiseksi eteen hyvin monelle valmistuneelle seuraavien vuosien aikana.

Tämän opinnäytetyön tutkimusosio toteutetaan yhdessä Varsinais-Suomessa toimivan rahalaitoksen, jäljempänä Pankki X, kanssa. Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, minkä verran ensiasunnon ostajat tietävät asunnon hankinnasta ja siihen liittyvistä asioista, pääsääntöisesti rahoituksesta. Tulosten avulla on tarkoitus parantaa pankin toimintatapoja ensiasunnon ostajia kohdatessaan sekä saada uutta tietoa siitä, mitä tietoa asunnon hankkijat kaipaavat heille järjestettävissä tilaisuuksissa.

Tässä opinnäytetyön osassa käsitellään omistusasunnon hankintaa asunto-osakeyhtiöstä. Kiinteistön hankintaa tai rakentamista ei käsitellä, sillä suurin osa ensiasunnon ostajista ostaa ensimmäiseksi asunnokseen juuri asunto-

osakkeen. Tarkastelun alla ovat kaikki asunnon hankinnassa tarvittavat asiakirjat sekä hankintaan liittyvät tehtävät ja velvoitteet. Opinnäytetyön liitteenä löytyvät mallit kauppakirjasta sekä isännöitsijän todistuksesta.

2 ASUNNON HANKINTA JA OMISTAMINEN

2.1 Asunnon hankinta asunto-osakeyhtiöstä

Useimmiten ensiasunnon ostajat hankkivat asuntonsa asunto-osakeyhtiöstä. Asunto-osakeyhtiö on nimensä mukaisesti yhtiö, joka omistaa asuinhuoneistoja. Huoneistot voivat olla kerrostalo-, rivitalo-, paritalo- tai erillistalohuoneistoja. Yhtäläisyytenä asunto-osakeyhtiöissä on aina kuitenkin se, että yhtiö omistaa huoneistot, joihin osakkeenomistajalla muodostuu osakkeiden ostamisen myötä hallintaoikeus. Asunto-osakkeen kaupassa kohteena ovat aina tietyn huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Yhtiöjärjestyksestä selviää minkä huoneiston hallintaan tietty osakeryhmä oikeuttaa. Tavallisesti osakkeet on numeroitu ja näin ollen kaupan kohteena ovat tietyn asunto-osakeyhtiön tietyt osakkeet. Esimerkiksi Asunto Oy Itäisenkadun osakkeet 250 - 299. Asunto-osakkeen kaupassa ostaja saa siis itselleen osakekirjan, jossa on mainittu osakkeiden numerot. (Linnainmaa & Palo 2000, 15.)

Kun myydään asunto-osakeyhtiön osakkeita, ainoastaan osakkeen omistajalla on oikeus myydä osakkeet. Mikäli yhden huoneiston osakkeilla on useampia omistajia, tulee tällöin kaikkien olla myyjinä, mikäli tarkoituksena on, että ostaja saa omistukseensa kaikki asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet. On ostajan tehtävä varmistua siitä, että myyjä todella omistaa kaupan kohteena olevat osakkeet. Helpoiten se käy ilmi isännöitsijäntodistuksesta. Jos isännöitsijän todistuksessa ei ole mainintaa osakkeiden omistajasta, ostajan tulee vaatia myyjää esittämään selvitys omistuksesta asunto-osakeyhtiölle. Näin toimittaessa myyjä saadaan merkittyä yhtiön osakeluetteloon ja mahdollinen kauppa on ostajan kannalta turvallisempi, sillä hänen ei tarvitse itse tutkia enempää myyjän

omistusoikeuden oikeellisuutta. Tapauksessa, jossa myyjää ei ole kaupantekohetkellä rekisteröity osakkeiden omistajaksi, tulee ostajan vaatia myyjältä saantoselvitys. Saantoselvitystä tehtäessä tulee tutkia osakekirjaan merkityt siirrot aina isännöitsijäntodistuksessa olevaan omistajaan asti. Jos siirtoketjussa on aukko, myyjän on toimitettava ostajalle saantokirjat. Saantokirjoja ovat mm. kauppakirja, lahjakirja, osituskirja, perinnönjakokirja sekä testamentti. (Linnainmaa & Palo 2000, 24.)

Kaupassa tarvittavat asiakirjat ja selvitykset

Jo ennen tarjouksen jättämistä ostajan kannattaa tutustua rauhassa muutamiin asiakirjoihin ja selvityksiin, jotta voi varmistua tietojen oikeellisuudesta sekä välttää ikävät yllätykset.

Isännöitsijäntodistus on tärkein tutustuttavista asiakirjoista. Siitä ilmenee useita tärkeitä seikkoja huoneistosta sekä taloyhtiöstä. Ostajan kannattaa huomioida todistuksen päiväys. On suositeltavaa hankkia mahdollisimman tuore isännöitsijäntodistus. Näin varmistetaan, että todistuksessa olevat tiedot ovat ajantasaiset.

Isännöitsijän todistuksesta selviää mm. seuraavat asiat:

- yhtiön taloudellinen tila (velkojen ja kiinnitysten määrä)
- yhtiön rakennukset
- maa-alueen omistussuhteet
- onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke
- tiedot huoneistosta (pinta-ala ja huoneluku)
- osakeryhmän osakeluetteloon merkitty omistaja
- osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- ja luovutusrajoitus
- päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kesto aika
- osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet

- selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin (ns. huoneistokohtainen velkaosuus) (Linnainmaa & Palo 2000, 25.)

Asunto-osakeyhtiö on aina velvollinen antamaan isännöitsijäntodistuksen pyydettyäessä. Todistuksen saa taloyhtiön isännöitsijältä. Isännöitsijän puuttuessa, todistuksen toimittaa taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja. Todistuksen saatuaan ostajan on syytä varmistaa, että isännöitsijäntodistus on tehty uudelle Kiinteistöliiton ja Suomen Pankkiyhdistyksen hyväksymälle lomakkeelle. Uusi lomakemalli otettiin käyttöön vuonna 2000. Uuden mallisesta isännöitsijäntodistuksesta selviää jo päätetyt ja varmuudella tiedossa olevat huomattavat korjaukset sekä huoneistojen viat. Myös tieto mahdollisesti tehdystä kuntotutkimuksesta ilmenee uuden mallisesta isännöitsijäntodistuksesta. (Linnainmaa & Palo 2000, 26.)

Isännöitsijäntodistuksen vähimmäissisältö on määrätty asunto-osakeyhtiölaissa ja isännöijä vastaa todistuksen oikeellisuudesta. Tiedot on selvitettävä huolellisesti, eikä virheitä sallita. Jos todistus on tehty huolimattomasti, voidaan ongelmatilanteissa vaatia korvauksia todistuksen laatineelta isännöitsijältä. Isännöitsijäntodistuksen hinta on normaalisti sovittu isännöintiyrityksen ja taloyhtiön hallituksen kesken. Isännöintiliiton selvityksen mukaan kattavien isännöintitodistuksen hinnat vaihtelevat 50 ja 150 euron välillä. (Rakennuslehti 2011)

Yhtiöjärjestys on toinen asiakirja, johon ostajan on syytä tutustua huolella ennen kaupantekoa. Siitä käy ilmi yhtiön toiminimi, huoneistoselitelämä, mahdollinen lunastuslauseke, mahdollinen suostumuslauseke, vastikkeen laskentaperuste ja mahdollisuus maksaa huoneistokohtainen velkaosuus kerralla. Huoneistoselitelämästä ilmenee, mitkä osakkeet oikeuttavat hallitsemaan tiettyä huoneistoa, huoneistotyyppi, pinta-ala sekä huoneluku. Mikäli huoneistoon liittyy piha-alue, ilmenee sekin huoneistoselitelämästä. Tavallisesti huoneistoselitelämä on esitetty taulukkomuodossa. (Linnainmaa & Palo 2000, 26 - 27.)

Yhtä huoneistoa kuvaava rivi voi olla esimerkiksi seuraavanlainen:

osakkeet	porras	kerros	huoneisto	sisältää	pinta-ala
----------	--------	--------	-----------	----------	-----------

			n:o		
200 - 259	A	VI	47	2h+k+kh+s	59m ²

Huoneistoselitelmä

Jos yhtiöjärjestyksestä löytyy ns. suostumuslauseke, tarkoittaa se sitä, että osakkeiden kauppaan tarvitaan yhtiön suostumus. Tällöin lausekkeen sisältöön on tutustuttava huolellisesti ja toimittava sen mukaisesti. Suostumuslauseketta löytyy kuitenkin vain harvoin joidenkin vanhojen yhtiöiden kohdalla. (Linnainmaa & Palo 2000, 26 - 27.)

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen on myös tärkeää tutustua etukäteen, sillä yhtiön taloudellisella tilalla on suuri merkitys ostopäätökseen ja mahdollisiin toimiin. Tilinpäätösasiakirjoista nähdään helposti, millaisessa taloudellisessa tilassa taloyhtiö on. Yhtiö saattaa olla ylivelkainen, jolloin äärimmäisessä tilanteessa yhtiön velkojat voivat ryhtyä perintätoimiin. Tämän seurauksena on mahdollista, että kiinteistö joutuu pakkohuutokauppaa ja sen seurauksena osakkeenomistajat menettävät asuntonsa. Tilinpäätösasiakirjoihin kuuluvat tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus sekä talousarvio tulevalle vuodelle. Nämäkin asiakirjat saadaan isännöitsijältä ja usein ne ovat liitteenä isännöitsijäntodistuksessa. Jos isännöitsijä puuttuu, asiakirjat toimittaa taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja. (Linnainmaa & Palo 2000, 27.)

Asuntokannan vanhentuessa erilaiset suuret remontit tulevat taloyhtiöissä ajan-kohtaisiksi. Nämä remontit rahoitetaan yleensä lainarahalla. Taloyhtiö ottaa lainan nimiinsä ja perii osakkeenomistajilta rahoitusvastiketta.

Ostajan onkin siis syytä tutustua miten suuria huoneistokohtaisia velkoja taloyhtiössä on. Suurimmillaan ne voivat olla hyvinkin runsaasti yli puolet asunnon arvosta. (Linnainmaa & Palo 2000, 27.)

Edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi on ostajan tärkeä selvittää osakekirjasta onko kaupan kohteena oleva osakekirja myyjän hallinnassa vai onko se pantattu esimerkiksi lainan vakuudeksi. Pantatusta osakekirjasta on saatava tieto, minkä pankin hallinnassa se on. Jos osakekirja on pantattu, tulee pankin kanssa selvittää, mikä on pankin hyväksymä kauppahinta. Ellei kauppahinnasta ja

velan maksusta ole sovittu, ei pankin ole pakko luovuttaa osakkeita hallustaan. Tämä saattaa ostajan hankalaan tilanteeseen, jos osakkeet ovat panttina ja maksu on jo mennyt myyjälle, joka ei ole suorittanut velkaansa pankille. Tällaisessa tilanteessa osakekirja ei vapaudu, vaan ostaja joutuu käytännössä maksamaan osakkeen uudelleen. (Linnainmaa & Palo 2000, 28.) Tällaiset tapaukset ovat kuitenkin erittäin harvinaisia, mutta aiheuttavat mahdollisesti kohdalle satuessaan suurtakin taloudellista vahinkoa.

2.2 Asunto-osakkeen osto

Kun ostaja on tutustunut huolellisesti edellä mainittuihin asiakirjoihin ja todennut kaiken olevan kunnossa, on päätöksen teon aika. Mikäli asunto miellyttää ja kaikki on kunnossa, jättää ostaja myyjälle ostotarjouksen. Ostotarjous on aina sitova, joten ennen sitä ostajan on huolehdittava rahoitus asuntoa varten kuntoon ja oltava varma päätöksestään.

Tarjous

Asunto-osakkeen kaupassa sitova tarjous syntyy, kun ostaja tekee myyjälle tarjouksen. Tällöin kyseessä on ostotarjous. Myös myyjä voi tehdä ostajalle tarjouksen, jossa tarjoaa myymään asunto-osakkeen tietyillä ehdoilla. Tällaista tarjousta kutsutaan myyntitarjoukseksi. Yleisesti asunto-osakkeen kohdalla neuvottelut aloitetaan kuitenkin ostajan tekemästä ostotarjouksesta. (Kasso 1999, 72.)

Jos tehty tarjous tyydyttää vastapuolta, hän hyväksyy tarjouksen. Tällöin muodostuu pitävä sopimus, jossa ostaja sitoutuu ostamaan ja myyjä myymään kaupan kohteen. Ennen lopullisen kaupan tekemistä sopimus on luonteeltaan esisopimus. (Kasso 1999, 72.)

Tarjouksen ehdot on harkittava hyvin tarkkaan. Ostajan kannattaa asettaa tarjoukselleen voimassaoloaika. Myyjän on hyväksyttävä tai hylättävä tarjous sen

voimassaoloaikana, muuten tarjous raukeaa. Jos myyjä päättää hylätä tarjouksen ennen voimassaoloajan päättymistä, raukeaa tarjous myyjän päätökseen. (Linnainmaa & Palo 2000, 31.)

Ostajan on sisällytettävä tarjoukseensa mahdollisimman kattavasti kaikki kaupalle asettamansa ehdot. Itse asiakirjalle ei ole asetettu muotovaatimuksia ja se voidaan myös jättää kokonaan laatimatta, jos tarjous on laadittu sellaisessa tilanteessa, että asiakirjan laatiminen olisi kohtuuttoman hankalaa. Hyvästä tarjouksesta tulee löytyä ainakin seuraavat kauppaa koskevat ehdot:

- kaupan osapuolet
- kaupan kohde
- kauppahinta ja mahdollinen velaton hinta
- maksuehdot eräpäivineen ja korkoineen
- omistusoikeuden siirtyminen
- vakuudet
- osakekirjojen säilytys ja luovutus
- huoneiston hallinnan luovutus
- vastikevastuu
- huoneistoon tutustuminen
- ostajan saamat asiakirjat ja tiedot
- asunnon varustus sekä mahdolliset muut ehdot

Lisäksi tarjouksen voimassaoloaika merkitään näkyviin tarjoukseen. Sen asettamisessa kannattaa käyttää tarkkaa harkintaa. Pitkä tarjousaika sitoo ostajaa ja voi käydä raskaaksi, kun taas lyhyt tarjousaika asettaa myyjälle paineita, jolloin myyjä voi helposti torjua tarjouksen. Useimmissa tarjouksissa tarjouksen voimassaoloaika on muutamasta päivästä viikkoon. (Kasso 2006, 70.)

Jos tehty tarjous ei sellaisenaan miellytä kaupan toista osapuolta, voidaan tarjoukselle laatia vastatarjous. Tällöin alkuperäisen tarjouksen katsotaan rauenneen ja tehty vastatarjous on voimassa oleva. Vastatarjousta koskevat samat säännöt kuin alkuperäistäkin tarjousta. (Kasso 1999, 73.)

Suurissa kaupoissa, kuten asuntokauppa, tarjoukset ja niihin tehdyt vastaukset kannattaa aina tehdä kirjallisesti, jotta välttyään erimielisyyksiltä ja ikäviltä yllätyksiltä. (Kasso 1999, 73.)

Käsiraha ja sopimussakko

Ongelmien välttämiseksi on tarjouksen yhteydessä hyvä laatia käsirahasopimus tai sopia sopimussakosta. Jos toinen osapuoli tarjouksen hyväksymisen jälkeen kieltäytyykin tekemästä lopullista kauppaa, eli rikkoo sopimuksen, maksaa sopimuksen rikkoja toiselle osapuolelle aiheutuneesta vahingosta käsirahasopimuksessa mainitun suuruisen summan. (Kasso 1999, 73.)

Käsirahan suuruus saa olla enintään 4 % kauppahinnasta. Jos asunnosta maksetaan enakkoon suurempi määrä kuin 4 %, on yli menevä osa enakkomaksua. Toisin kuin käsirahaa, enakkomaksua ei sopimusta purettaessa joudu maksamaan kaupan toiselle osapuolelle. Käsirahaa käsitteenä ei tule sekoittaa varausmaksuun. Varausmaksu maksetaan asunnosta, joka on rakenteilla tai jonka rakentamista vasta suunnitellaan. Varausmaksulla ostaja varaa asunnon itselleen. Mikäli ostaja kuitenkin vetäytyy kaupasta, varausmaksu palautetaan hänelle kokonaisuudessaan. Toisin siis kuin käsirahan kanssa. (Asuntokauppa-opas.com 2011)

Ostajan maksaessa tarjouksen yhteydessä myyjälle käsirahan, ei myyjä saa lain mukaan ottaa vastaan toista käsirahaa toiselta ostajalta samanaikaisesti. Myös käsirahattoman tarjouksen vastaanottaminen on myyjältä kielletty. Myyjä voi vastaanottaa uuden tarjouksen vasta, kun vanha käsiraha on palautettu tai ostaja on itse vetäytynyt kaupasta ja käsiraha jää myyjän haltuun. (Linnainmaa & Palo 2000, 32.) Jos myyjä on vastoin säännöksiä ottanut vastaan useampia käsirahoja samanaikaisesti, tarjoukset, joissa käsiraha on maksettu, eivät sido ostajaa. Tämä koskee myös myyjän ensimmäistä vastaanottamaa tarjousta. (Kasso 2006, 69.)

Tarjouksen sitovuuteen käsiraha ei vaikuta, eli tarjous voidaan tehdä myös ilman käsirahaa. Tällöin yleensä ostaja ja myyjä tavanomaisesti sopivat kirjalli-

sesti sopimussakosta, joka lankeaa maksettavaksi, jos jompikumpi osapuolista vetäytyy kaupasta. Asuntokauppalaissa sopimussakosta käytetään termiä vakiokorvaus. Myös sovitun sopimussakon suuruus saa olla enintään 4% kauppahinnasta. Käsirahaton tarjous ei siis kuitenkaan estä myyjää ottamasta vastaan muita tarjouksia. (Kasso 2006, 69 - 70.)

Kauppakirja

Vaikka osakkeiden kauppa on käytännössä vapaamuotoinen oikeustoimi, kannattaa asunto-osakkeen kaupasta laatia kirjallinen kauppakirja. Kauppakirjaan merkitään selkeästi kaikki kaupan ehdot, jotka molemmat kaupan osapuolet hyväksyvät allekirjoittamalla kauppakirjan. Kauppakirjan laadinnassa on syytä käyttää erityistä huolellisuutta, jotta kaikki kohdat ovat varmasti oikein ennen allekirjoittamista. Työhön on liitetty asiakirjamalli kauppakirjan laatimiseksi. (liite 2)

Hyvässä kauppakirjassa tulee olla ainakin seuraavat kohdat:

- myyjä
- ostaja
- kaupan kohde
- kauppahinta ja maksuehdot
- omistusoikeuden siirtyminen
- osakekirjan luovutus
- mahdolliset vakuusjärjestelyt
- hallintaoikeuden siirtyminen
- vastuu vastikkeesta ja muista maksuista
- selvitys tietojen saamisesta
- varainsiirtoveron maksu
- muut ehdot
- päiväys ja allekirjoitukset
- puolison suostumus

Lisäksi kauppakirjaan kannattaa merkitä kaksi todistajaa, jotka todistavat asiakirjan aitouden. Laki ei kuitenkaan velvoita käyttämään todistajia. (Linnainmaa & Palo 2000, 34.)

Myyjän ja ostajan nimet, henkilötunnukset ja osoitteet tulee merkitä kauppakirjaan. Jos jompikumpi osapuolista on osakeyhtiö tai vastaava, merkitään tällöin yhtiön toiminimi osoite, ly-tunnus ja kaupparekisterin tai vastaavan numero. Ostajan tulee tarkistaa, että myyjä omistaa kaikki kaupan kohteena olevat osakkeet. Jos myyjiä on useita, merkitään heidät kaikki kauppakirjaan. (Linnainmaa & Palo 2000, 35.)

Kaupan kohteena olevat osakkeet tulee yksilöidä kauppakirjassa. Tämä tapahtuu kirjaamalla kauppakirjaan asunto-osakeyhtiön täydellinen nimi, osakkeiden numerot, huoneiston numero, huoneiston pinta-ala, huoneluku sekä osoite. Ostaja voi tarkastaa tietojen oikeellisuuden isännöitsijäntodistuksesta tai yhtiöjärjestyksestä. Jos tiedoissa on eroavaisuuksia, tulee tiedot selvittää ennen kauppaa. Lisäksi kauppakirjaan on hyvä kirjata kaupan kohteena olevan asunnon tarpeistoon kuuluvat esineet ja laitteet. Yleisesti näihin luetaan ne esineet ja laitteet, jotka olivat asunnossa, kun se esiteltiin ostajalle. Usein asunnossa on kuitenkin esittely vaiheessa kaikki myyjän huonekalut ja muu irtaimisto, joten siksi kauppakirjaan on hyvä listata kauppaan kuuluvat tavarat. (Linnainmaa & Palo 2000, 35.)

Osakkeiden kauppahinta koostuu usein kahdesta osasta. Mikäli osakkeisiin kohdistuu yhtiölainaa, kauppakirjaan merkitään varsinaisen kauppahinnan lisäksi velaton myyntihinta. Normaalisti yhtiölainaa maksetaan vastikkeen kautta, joten kauppakirjassa on syytä sopia siitä, että ostaja vastaa lainaosuudesta kaupan jälkeen. Tapauksessa, jossa yhtiölainaa ei ole, on kauppahinta sama kuin velaton myyntihinta. Mahdollisen velkaosuuden määrä tulee selvittää isännöitsijältä mahdollisimman tarkasti kaupantekopäivän mukaan. Kauppahinta on siis asunnosta maksettava hinta, johon tarpeen mukaan tulee ottaa huomioon myös asuntoon kohdistuva yhtiölaina. Jos myyjä ja ostaja ovat sopineet kauppahinnaksi esimerkiksi 150 000 euroa ja kaupantekopäivän lainaosuus on 4 500 euroa, on asunnon velatonhinta silloin 154 500 euroa. Ostaja ja myyjä voivat

sopia myös velattomasta kauppahinnasta. Velattoman kauppahinnan ollessa esimerkiksi 155 000 euroa ja asuntoon kohdistuu sama lainaosuus 4 500 euroa, on myyjälle maksettava kauppasumma 150 500 euroa. (Kasso 2006, 72.)

Mikäli kauppahintaa ei makseta kerralla kaupantekotilaisuuden yhteydessä, kauppakirjaan merkitään kauppahinnan maksuehdot. Maksuehdoista tulee ilmetä maksuerät, eräpäivät ja maksamattomalle kauppahinnalle maksettava viivästyskorko. Korkoa ei yleensä kuitenkaan makseta, jos kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan muutamien viikkojen kuluessa. Maksettava viivästyskorko määräytyy lain mukaan ja asuntokaupassa sen suuruus saa olla seitsemän prosenttiyksikköä yli viitekoron. (Kasso 2006, 72.)

Tällä hetkellä viitekorko on 1.7. – 31.12.2011 1,50 %. Näin ollen viivästyskorko tällä hetkellä olisi 8,50 %. Korkotason ollessa alhainen, on viivästyskorko huomattavasti pankkilainan korkoa suurempi. (Suomen Pankki, 2011)

Jos kauppahintaa ei makseta kokonaisuudessaan kaupanteon yhteydessä, tulevien maksujen eräpäivät tule merkitä selkeästi kalenteripäivin kauppakirjaan. Jos eräpäivä sidotaan asunnon vapautumiseen, on huolehdittava, että kauppakirjasta käy selkeästi ilmi kauppahinnan viimeinen maksupäivä. (Kasso 2006, 72.)

Asunnon omistusoikeus ja osakekirja siirtyvät ostajalle heti, kun kauppahinta maksetaan kaupantekohetkellä kokonaisuudessaan. Jos kauppahinta maksetaan vaiheittain, riippuu omistusoikeuden siirtyminen kauppahinnan ensimmäisen erään suuruudesta. Kun ostaja on maksanut noin neljänneksen kauppahinnasta, siirtyy omistusoikeus tavallisesti ostajalle. Osakekirjoihin merkitään siirto heti, kun omistusoikeus on siirtynyt. Osakekirjat eivät kuitenkaan vielä päädy ostajan haltuun, vaan ne jäävät myyjälle tai tämän pankille ja ostaja panttaa ne kauppahinnan maksamattoman osan vakuudeksi. (Kasso 2006, 73.) Lisää erilaisista vakuusjärjestelyistä ilmenee luvussa 3.

Huoneiston hallintaoikeuden siirtymisestä tulee myös sopia kauppakirjassa. Tavallisesti huoneiston hallinta siirtyy ostajalle, kun kauppahinta katsotaan kokonaan maksetuksi. Voidaan myös sopia muusta mahdollisesti ajankohdasta jos

molemmat kaupan osapuolet näin tahtovat. Viivästymisen varalta, voidaan kauppakirjassa sopia ostajalle maksettavasta sopimussakosta kultakin alkavalta viikolta. Normaali sopimussakko on määrältään muutamia satoja euroja viikkoa kohden. Korvauksen maksaa myyjä, riippumatta siitä, aiheutuuko ostajalle kuluja tai mistä syystä hallinnan luovuttaminen on viivästynyt. Jos kaupankohteena oleva huoneisto on vuokrattuna kaupantekohetkellä, sovitaan vuokratuoton siirtymisestä ostajalle, hallintaoikeuden siirtymisen sijaan. (Kasso 2006, 74.)

Yhtiövastike koostuu tavallisesti hoitovastikkeesta sekä mahdollisesta rahoitusvastikkeesta. Molempien vastikkeiden siirtymisestä ostajan maksettavaksi voidaan sopia erikseen. Yleensä vastikevastuu siirtyy kokonaisuudessaan ostajalle samalla kuin huoneiston hallintaoikeuskin. Lain mukaan huoneiston uusi omistaja vastaa vastikkeista myös omistusoikeuden siirtymistä edeltäviltä kolmelta kuukaudelta, joten ostajan tulee varmistua ennen kauppasumman maksamista, ettei vastikerästejä ole. Maksamattomat vastikkeet voi tarkistaa helposti taloyhtiön isännöitsijältä. (Kasso 2006, 74.)

Varainsiirtovero tulee aina maksaa osakekauppaa tehtäessä. Veron määrä on 1,6 % osakkeiden kauppahinnasta. Jos osakehuoneiston kauppa tehdään kiinteistönvälittäjän toimesta, tulee varainsiirtovero maksaa kaupanteon yhteydessä. Mikäli kaupassa ei kiinteistönvälittäjää käytetä, tulee varainsiirto maksaa kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta. Tulee muistaa, että uutta asuntoa ostettaessa, varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä, riippumatta siitä, käytetäänkö kaupassa välittäjää vai ei. Varainsiirtoveron maksaa osakekaupassa aina ostaja. Kauppakirjaan on myös hyvä merkitä varainsiirtoveron määrä, maksuaika sekä ostajan maksuvelvollisuus. Ostajan ollessa ensiasunnon ostaja, mainitaan tämäkin tavallisesti kauppakirjassa. (Kasso 2006, 75.)

Varainsiirtovero maksetaan Verohallituksen vahvistamalla lomakkeella omaaloitteisesti. Lomakkeita on tavallisesti saatavissa pankeista, sekä luonnollisesti verotoimistosta. Nykyään varainsiirtoveron maksu onnistuu kätevästi myös verkossa. Ostajan on veron maksamisen lisäksi tehtävä selvitys veron maksusta oman kotikuntansa verotoimistoon. Kun kaupassa käytetään kiinteistönvälittä-

jää, huolehtii välittäjä selvityksen teosta. Selvityslomakkeita saa verotoimistosta. (Kasso 2006, 113.)

Ensiasunnon ostaja on vapautettu varainsiirtoveron maksusta. Ensiasunnon ostajaksi katsotaan henkilö, joka on omistusoikeuden siirtyessä vähintään 18 -vuotias, mutta alle 39 -vuotias, ostaa kaupan kohteena olevasta osakkeesta vähintään puolet, sekä alkaa käyttää asuntoa omana vakituksena asuntonaan. Asunnon ostajan iällä on merkitystä vain kaupantekohetkellä ja näin ollen ostaja voi jo olla täyttänyt 40 vuotta ennen varsinaista asuntoon muuttoa. Lisäksi varainsiirtoverosta vapautuminen edellyttää, ettei ostaja ole ennen kauppaa omistanut vähintään puolta asuinrakennuksen tai -huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista, riippumatta siitä, onko ostaja itse asunut omistamassaan asunnossa. On hyvä huomioida, että mahdollisena perintönä saatu asunto, tai osa siitä, voi poistaa ensiasunnon ostajaa koskevan verovapauden. (Kasso 2006, 115.)

Huoneistoon kuuluvat varusteet aiheuttavat useimmiten jälkeinpäin tulkintakysymyksiä myyjän ja ostajan välillä. Tulkintaa varusteiden kuulumisesta asuntoon vaikeuttaa myös se, ettei asiasta ole laissa selvää säännöstä. Normaalisti asuntoon kuuluviksi varusteiksi katsotaan asunnossa sitä esiteltäessä olleet laitteet, ellei niistä ole toisin etukäteen sovittu. Yleisesti näitä laitteita ja varusteita ovat jää- ja pakastinkaappi sekä astianpesukone, silloin kuin ne ovat asennettu kiinteästi kalusteisiin ja ovat asunnon varustelutasoon nähden tavanomaisia. Myös kiinteät kaapistot, valaisimet sekä säleiverhot kuuluvat tavallisesti asuntoon. Huonekalut ja muu irtaimisto eivät yleensä ole kaupanteon kohteena. Asunnon varusteista kannattaa sopia kauppakirjassa kuitenkin mahdollisimman tarkasti, jotta riita tilanteissa ei tulisi epäselvyyksiä, kuuluuko tietty irtain tai esine asunnon varusteisiin. (Kasso 2006, 75.)

Luonnollisesti myyjän ja kiinteistönvälittäjän tulee kertoa ostajalle kaikki oleelliset tiedot kaupankohteena olevasta huoneistosta, jotka voivat vaikuttaa ostopäätökseen. Tästä huolimatta myös ostajan tulee itse tutustua asuntoon ja tarkistaa sen kunto ennen ostotarjouksen tekoa. Huoneiston tarkastettuaan, ei os-

taja enää voi vedota virheeseen tai puutteeseen, ellei asunnosta ole annettu virheellistä tietoa ja epäkohtaa peitelty. (Kasso 2006, 76.)

Mikäli kaupanteon kohteena olevassa asunnossa on olemassa virhe, josta sekä myyjä ja ostaja tietävät ja tarkoituksen mukaista on, ettei ostaja voi vedota virheeseen enää kaupanteon jälkeen, on kauppakirjassa yksilöitävä ne seikat, joista myyjä ei vastaa. Usein kauppakirjaan kirjataan, että asunto otetaan vastaan ”siinä kunnossa, kun se kaupanteon hetkellä on”. Tämä lauseke ei kuitenkaan täysin vapauta myyjää vastuusta. (Kasso 2006, 76.)

Muut ehdot voidaan lisätä kauppakirjan viimeiseen, jos ne koetaan kaupanteon kannalta tarpeellisiksi. Usein tällaisia ovat ehdot tietyn irtaimen kuulumisesta kauppaan tai esimerkiksi osakkeita koskevast yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeesta. (Kasso 2006, 76.)

Tehtävät kaupanteon jälkeen

Kun kauppasumma on ostajan toimesta maksettu myyjälle ja osakkeiden omistus siirtynyt, ei asuntokauppatapahtuma ole vielä kuitenkaan täysin ohitse. Vielä varsinaisen kauppatahtuman jälkeenkin ostajan tarvitsee huolehtia muutamista asunnon ostoon liittyvistä asioista. Tässä luvussa kerrotaan näistä seikoista tärkeimmät ja yleisimmät. Jos kaupanteossa on käytetty kiinteistönvälittäjää, on välittäjälläkin muutamia tehtäviä kaupanteon jälkeen. (Kasso 2006, 85.)

Uuden osakkeen omistajan tulee ilmoittaa taloyhtiölle olevansa asuntoon oikeuttavien osakkeiden uusi omistaja. Lain mukaan huoneiston hallinto-oikeutta voi käyttää vasta sen jälkeen, kun taloyhtiölle on ilmoitettu hallinnan siirtymisestä. Ilmoittaminen on myös siksi tärkeää, että taloyhtiö osaa periä yhtiövastikkeet oikealta henkilöltä. Ilmoittaminen voidaan toteuttaa joko toimittamalla kauppakirjasta kopio taloyhtiön isännöitsijälle tai samalla, kun asunnon uusi omistaja rekisteröityy taloyhtiön osakasluetteloon omistajaksi varainsiirtoveron maksettuaan. (Kasso 2006, 85.)

Taloyhtiön osakasluetteloon merkitsemiseksi ostajan tulee siis esittää jäljennös kauppakirjasta, sekä kuitti maksetusta varainsiirtoverosta. Mikäli ostaja on ensiasunnon ostaja ja vapautettu varainsiirtoverosta, käy se tavallisesti ilmi kauppakirjasta, jolloin pelkkä kauppakirjan kopio riittää taloyhtiölle toimitettavaksi. Edellä mainittujen selvitysten lisäksi tulee vielä tehdä selvitys myyjän omistusoikeudesta. Mikäli myyjä on merkitty yhtiön osakasluetteloon omistajaksi, ei muita selvityksiä tarvita. Muissa tapauksissa myyjän omistusoikeus käy ilmi perukirjasta, ositussopimuksesta, kauppakirjan tai muun vastaavan asiakirjan avulla, josta näkyy että myyjällä on ollut oikeus luovuttaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet. (Kasso 2006, 86.)

Jos kaupan kohteena oleva asunto on ollut myyjän ja hänen aviopuolison yhteisenä kotina, on kauppaan saatava myös puolison suostumus, elleivät aviopuolison molemmat puolet ole asunnon myyjinä. Aviopuolison suostumus on myös esitettävä isännöitsijälle, mikäli se ei kauppakirjasta muutoin ilmene. (Kasso 2006, 86.)

3 ASUNTORAHOITUS

Asuntorahoitus liittyy olennaisena osana omistusasunnon hankintaan. Harvalla asunnon ostajalla löytyy varallisuutta hankkia asuntoa, ilman siihen tarkoitettua rahoitusta. Tavallisin asunnonrahoitus muoto on pankin myöntämä asuntolaina. Tämä osio käsittelee asuntolainaa ja siihen liittyviä huomionarvoisia asioita.

Asuntolaina kannattaa aina kilpailuttaa eri pankkien kesken. Ennen kilpailutusta on syytä tutustua siihen, mistä asuntolaina koostuu ja minkälaisia erilaisia kuluja siihen liittyy. Asuntolainan valinnassa tärkeitä asioita ovat asuntolainan kokonaiskorko, lyhennystapa sekä laina-aika. Myös lainan muihin ehtoihin kannattaa tutustua tarkasti, ennen rahoitusta myöntävän pankin valintaa.

3.1 Asuntolainan korko

Pankki perii aina asuntolainasta korkoa. Lainan kokonaiskorko muodostuu kahdesta tekijästä, lainan viitekorosta, sekä sen päälle tulevasta pankin marginaalista. Viitekorkona käytetään tavallisesti euribor-korkoja sekä pankkien itsensä määrittelemiä prime-korkoja. Viitekoroksi on mahdollista valita myös kiinteä korko, jolloin korko pysyy samana sovitun ajan, viitekoron muuttumisesta huolimatta. Viitekoron päälle lisättävä pankin marginaali voidaan ajatella ikään kuin lainasta pankille koituvan riskin hintana. Pankki määrittelee marginaalin tavallisesti asiakaskohtaisesti, asiakkaan tilanteen mukaan.

Euribor-korot

Euribor (Euro Interbank Offered Rate) on Euroopan tärkein ja yleisin viitekorko, joka julkaistaan päivittäin. Euribor on euromaiden yhteinen korko, jolla pankit lainaavat toisilleen rahaa ilman vakuuksia pankkienvälisillä rahamarkkinoilla. Euribor-korot lasketaan yhteensä viidelletoista eri ajanjaksolle (1-3 viikkoa sekä 1-12kk). European Banking Federation on valinnut euroalueelta paneelin, joka koostuu 44 eri pankista. Euribor-korko lasketaan näiden pankkien antamien noteerausten perusteella, niin että 15 prosenttia alimmista ja ylimmistä tarjouksista jätetään huomioimatta ja lopuista lasketaan painoton keskiarvo. Euribor-korot ilmoitetaan aina kolmen desimaalin tarkkuudella. (Asuntolaina.co, 2012)

Käytännössä Euribor-korko on korko, jolla pankki saa lainattua rahaa itselleen pankkienvälisiltä markkinoilta. Eteenpäin lainatessa pankin tulee saada rahasta korkeampaa hintaa, jolloin lainatusta rahasta perittävään korkoon lisätään pankin marginaali. Näin myös asuntolainassakin. (Asuntolaina.co, 2012)

Euribor-korko on Suomessa yleisesti käytetty asuntolainojen viitekorko. Vaikka korot lasketaan päivittäin, se ei tarkoita, että oman asuntolainan korko vaihtuu jatkuvasti. Esimerkiksi 12kk Euriboriin sidottu asuntolainan korko tarkastetaan vuosittain, kun taas 6kk Euriboriin sidottuna tarkastusjakson pituuskin on kuusi kuukautta. Valittaessa viitekorkoa omaan asuntolainaan, on syytä miettiä tarkkaan eri vaihtoehtoja. Lyhyet korot ovat olleet historian valossa edullisimpia,

mutta ovat myöskin markkinoiden heilahdellessa riskillisempiä kuin pitkät korot, sillä ne reagoivat markkinoiden liikkeisiin aina aggressiivisemmin. 12kk Euriborissa riski koron äkilliseen nousuun on pienempi, mutta vastaavasti taas korkotason laskiessa, velallinen joutuu maksamaan korkeampaa korkoa pitempään, aina koron tarkistuspäivään asti. Yleisimmät vaihtoehdot asuntolainan viitekorroiksi ovat 12kk ja 6kk Euribor-korot. (Asuntolaina.co, 2012)

Prime-korot

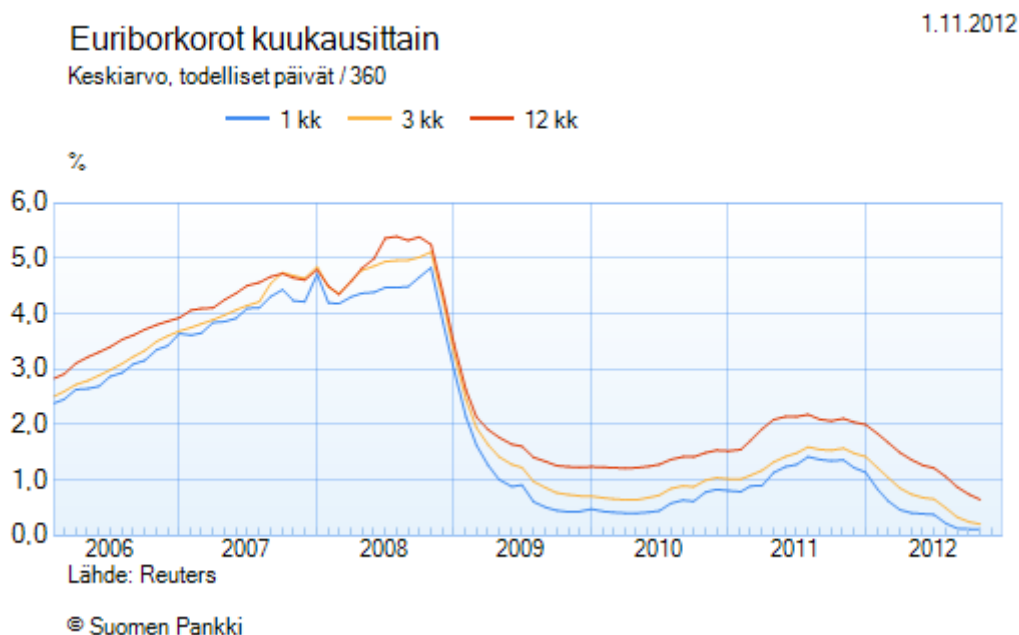
Prime-korko on Euriborin kanssa samantyylinen, mutta sen määrittelee kukin pankki erikseen itse itselleen. Pankki siis päättää koron suuruudesta itse. Korkoon vaikuttavat inflaatio, yleinen korkotaso ja muut taloudelliset näkymät. Prime-korko on huomattavasti vakaampi korko, kuin Euribor, sillä sitä muutetaan tavallisesti vain muutamia kertoja vuodessa. Yleisesti ottaen sitä pidetään kuitenkin Euribor-korkoja kalliimpana vaihtoehtona. Prime-korkoa on arvosteltu myös siitä, että markkinakorkojen noustessa pankit nostavat omia Prime-korkoja nopeasti, mutta korkotason laskiessa, laskevat omia korkojaan verraten hitaasti.

Kiinteä korko

Asuntolainan koroksi voidaan valita myös kiinteä korko. Kiinteä korko pysyy nimensä mukaisesti samana tietyn ajanjakson ajan. Tavallisesti korko valitaan 3, 5 tai 10 vuodeksi kerrallaan. Kiinteän koron kannattavuus riippuu paljolti tulevasta markkinatilanteesta. Korkojen ollessa alhaisella tasolla, kiinteä korko auttaa suojautumaan koron nousuja vastaan, mutta taas vastaavasti ei tuo korkojen laskun myötä hyötyä pysytellessään edelleen entisellä tasollaan. Kiinteällä korolla olevaan lainaan ei myöskään yleensä ole mahdollista tehdä ylimää räisiä lyhennyksiä. Myös lainan ennaaikainen takaisinmaksu voi tuoda mukanaan huomattavia kustannuksia, sillä pankki saattaa periä takaisinmaksuprovisiota, mikäli korkotaso on laskenut kiinteän koron asettamisen jälkeen. (Kuluttajavirasto, 2012)

Viitekoron valinta

Oikean viitekoron valitseminen lainalle on lainan kokonaiskustannusten kannalta ensiarvoisen tärkeää. Viitekoron valinta on kuitenkin myös erittäin haastavaa, sillä oikean koron löytämiseksi tulisi osata ennustaa mahdollisimman hyvin tulevaisuutta. Vaikeassa taloustilanteessa korot ovat alhaalla, jotta maailman talouskasvu ei kokonaan lakkaisi. Talouden voidessa hyvin ja vahvan kasvun aikana markkinakorkoja nostetaan, jotta kovaa kasvava inflaatio pysyy aisoissa. Lainanottajan kannalta on siis kannattavampaa ottaa laina huonon taloustilanteen aikana, jos mietitään asiaa lainan koron kannalta. Historia tietojen perusteella pitkällä aikavälillä lyhyet Euribor-korot ovat olleet pitkiä Euribor-korkoja kannattavampi vaihtoehto.



Kaavio 1, Euribor-korkojen kehitys, 2006 – 2012

Viitekorkoa valittaessa kannattaa myös muistaa, että viitekorkoa on mahdollista vaihtaa laina-aikana. Pankki normaalisti perii koron vaihdosta maksun, mutta maksusta huolimatta, viitekoron vaihto voi olla kannattavaa jossakin vaiheessa. Peritty maksu on useimmiten kiinteä ja suuruudeltaan noin 50-150 euron luokkaa, tai se voi perustua laskennalliseen menetettyyn korkotuloon, jolloin maksu

saattaa nousta huomattavankin suureksi. Mahdollisesta viitekoron vaihdosta on syytä neuvotella pankin kanssa jo lainanhaun yhteydessä. (Asuntolaina.org, 2012)

Viitekorkoa valittaessa kannattaa toisena tärkeänä seikkana ottaa huomioon myöskin oman talouden tilanne. On hyvä miettiä kestääkö oma talous nopeitakin koron nousuja vai ovatko pitemmät ja vakaammat korot itselle turvallisempi ja helpompi vaihtoehto. (Asuntolaina.co, 2012)

Eri viitekorkojen yhdistäminen osaksi omaa asuntolainaa on myös mahdollista ja joskus jopa suotavaa. Yleisin tapa jakaa lainan viitekorot on ottaa osalle lainamäärästä kiinteä korko ja sitoa loput lainasta vaihtuvaan korkoon, esimerkiksi 12 kuukauden Euribor -korkoon. Tällöin suojaudutaan korkojen nousulta, mutta korkojen laskiessa päästään myös hyödyntämään siitä tulevat hyödyt.

3.2 Lainan turvaaminen

Asuntolainaa otettaessa on myös hyvä pysähtyä miettimään miten lainalle ja omalle taloudelle käy, jos jotakin odottamatonta tapahtuu laina-aikana. Odottamattomiin elämäntilanteen muutoksiin on myös mahdollista varautua ennakoon. Pankit tarjoavat lainan turvaksi erilaisia tuotteita, joista tärkeimmät asuntolainan yhteydessä ovat korkokatto sekä erilaiset takaisinmaksuturvat.

Korkokatto

Asuntolainan koron nousua vastaan voi suojautua ottamalla lainaan pankin tarjoaman korkokaton. Tuotteena korkokatto on kuin eräänlainen vakuutus, jolla taataan, että asuntolainan korko ei nouse tietyn, ennalta sovitun, rajan yli. Korkokatto pienentää lainan korkoriskiä huomattavasti, mutta on hinnaltaan suhteellisen kallis suojaus tapa. Tuotteen kannattavuus perustuu ainoastaan arvioihin korkojen tulevasta kehityksestä. Jos korot nousevat yli korkokatolle asetetun rajan ja pysyvät siellä pitkään, on korkokatto hyvä sijoitus lainanottajalle. (Asuntolaina.org, 2012)

Korkokaton hyvinä puolina voidaan pitää sitä, että sen avulla lainanottaja pääsee hyötymään korkojen laskiessa, mutta turvaa lainansa korkojen noustessa. Tämä siis toisin, kuin kiinteään koron kohdalla. Lainalle otettu korkokatto ei myöskään pääsääntöisesti rajoita lainan ylimääräistä lyhentämistä tai ennenai-kaista takaisinmaksua. (Kuluttajavirasto, 2012)

Huonoina puolina voidaan taas pitää sitä, että korkokaton kannattavuus perustuu arvailuihin tulevaisuudesta ja sen kannattavuutta on vaikea arvioida. Mikäli korkokattolainasta haluaa päästä eroon, pankki tavanomaisesti perii uudesta lainasta uudet perustamiskulut. Myöskään korkokatosta maksettava palkkio ei ole vähennyskelpoinen verotuksessa. (Kuluttajavirasto, 2012)

Korkokattoa on vahvasti kritisoitu vain pankin tavaksi rahastaa lainanottajia ja tuotetta pidetään usein turhana. Arviot perustuvat siihen, että korkotasojen pysyessä ennallaan on tuote turha ja siitä maksettu hinta on menetettyä rahaa. Parempana vaihtoehtona pidetään lainalle valittavaa kiinteää korkoa, vaikka siinäkin lainanottaja joutuu maksamaan palvelusta, eikä sen lisäksi pääse hyötymään lainkaan mahdollisesta korkotason laskusta. Suositeltava vaihtoehto on myös eräänlaisen korkokaton rakentaminen itse säästämällä säännöllisesti koko laina-ajan ajan. Pistämällä joka kuukausi säästöön 50-100e, saa kerättyä itselleen jo hyvän vararahaston, jolla suojautua koron nousua ja kohonnutta lainan kuukausierää vastaan. Lisäksi hyvin sijoitettuna säästöt myös tuottavat säästäjälle. Lisäksi kerran kerätty suojaus on ja pysyy, eikä sitä tarvitse enää itselleen uudelleen kerätä mahdollista seuraavaa lainaa ottaessa. (Taloudellinen riippumattomuus, 2012)

Korkokaton suurin etu itse koottuun vararahastoon tai muuhun vastaavaan on tuotteen helppous. Kaikille lainanottajille hinta ei ole tärkein kriteeri, vaan asian helppous ja vaivattomuus. Lainalla oleva korkokatto säästää murheilta ja ajatuksilta mahdollisesta koronnoususta ja antaa mielenrauhaa laina-ajalle. Jotkut ovat valmiita maksamaan myös siitä.

Takaisinmaksuturva turvaa nimensä mukaisesti lainan takaisinmaksun jos lainanottajalle tapahtuu jotakin odottamatonta. Takaisinmaksuturva on mahdollista

ottaa työttömyyden, työkyvyttömyyden tai kuoleman varalle. Vakuutuksen ottamista takaisinmaksujen varalta on aina syytä harkita erityisen tarkasti, sillä useasti sen hinta vaikuttaa korkealta. Turvaa harkittaessa tulee arvioida omaa tilannetta tarkasti monelta kantilta. Miten lainanmaksukyvyn käy, jos esimerkiksi toinen perheen aikuisista jää työttömäksi tai menehtyy. Selvitäänpö lainanhoitokuluista edelleen. Jos kaksi henkilö ottavat yhdessä lainaa ja toisen henkilön tulot ovat merkittävästi suuremmat kuin toisen osapuolen, kannattaa takaisinmaksuturvaa harkita ainakin parempi tuloisen osalta. (Kuluttajavirasto, 2012)

3.3 ASP-säästäminen

Tuettu asuntosäästöjärjestelmä on 18 - 39 -vuotiaille asuntosäästäjille tarkoitettu valtion luoma tukijärjestelmä. Asuntosäästösopimus solmitaan aina pankin kanssa. Sopimuksessa asiakas sitoutuu säästämään 10 % asunnon hankintahinnasta ja pankki vastaavasti lainoittaa lopun 90 % hankintahinnasta, kun 10 % säästötavoite täyttyy. Asp-tilille maksetaan 1 % korkoa ja pankin määrittelemää lisäkorkoa. Tällä hetkellä lisäkorko on yleisesti 4 %. Lisäkorko maksetaan kun asp-laina on myönnetty ja asunto ostettu. Tilille tulee säästää vähintään 150 euroa ja maksimissaan 3000 euroa, minimissään kahdeksana vuosineljänneksenä. Talletusten ei kuitenkaan tarvitse olla tehtyinä peräkkäisinä vuosineljänneksinä vaan säästämisestä voi pitää myös taukoa. (Asuntolaina.org. 2012)

ASP-lainalle vaaditaan normaalit asuntolainalta vaadittavat vakuudet. Tavallisesti vakuudeksi tulee hankittava asunto ja lisävakuudeksi valtion takaus. Asp-säästäjän ottamalle lainalle valtion takaus on maksuton. Asp-lainalle myönnettävä korko on tavallisesti hieman normaalin asuntolainan korkoa matalampi. Lisäksi valtio maksaa 70 % kaikista koroista, jotka ylittävät 3,8 % koron. Lainan voi ottaa mistä tahansa pankista, riippumatta siitä, missä pankissa asp-säästäminen on tapahtunut. Asp-lainan maksimi määrää on kuitenkin rajoitettu. Helsingissä lainan maksimi määrä on 145 000 euroa. Espoon, Vantaan ja Kauniaisten alueella 125 000 euroa sekä muualla Suomessa 100 000 euroa. Myös laina-aika on rajoitettu maksimissaan 25 vuoteen. Mikäli hankittavan asunnon

hankintahinta on korkeampi kuin asp-lainalle asetettu maksimi määrä, tulee loppu rahoitus ottaa pankista tavallisena asuntolainana. (Asuntolaina.org. 2012)

4 PANKIN TOIMINTATAVAT KOHTAAMISISSA

Tämän opinnäytetyön tutkimusosio toteutetaan yhdessä Varsinais-Suomessa toimivan rahalaitoksen, jäljempänä Pankki X, kanssa. Tulosten avulla on tarkoitus parantaa pankin toimintatapoja ensiasunnon ostajia kohdatessaan sekä saada uutta tietoa siitä, mitä tietoa asunnon hankkijat kaipaavat heille järjestettävissä tilaisuuksissa.

Pankilla, ei ole lähtökohtaisesti juurikaan tietoa ensiasunnon ostajien erityistarpeista, vaan heitä kohdellaan lainaneuvottelussa samalla tavalla kuin muitakin asuntorahoitusta hakevia. Ainoastaan asp-säästäjät, jotka hakevat itselleen asp-lainaa, ovat eri asemassa tavallista asuntorahoitusta hakevaan asiakkaaseen verrattuna. Ensiasunnon ostajan infotilaisuuksia yritetään kehittää niin, että osallistujat saisivat mahdollisimman kattavasti tietoja juuri niistä asioista, jotka he kokevat tärkeiksi ja niistä, jotka ovat oleellisimpia tietoja omaa ensimmäistä omistusasuntoa hankittaessa.

4.1 Lähtötilanne

Tutkimuksen tarpeellisuus tuli ilmi, kun osallistuin Pankki X:n järjestämään ensiasunnon ostajan infotilaisuuteen Turun messuilla. Tilaisuuden tarjoama info ei tuntunut kohtaavan kohdejoukon odotuksia ja tiedonnälkää. Lähtökohtaisesti pankilla ei ollut tietoa siitä, mitä tai miten eri asioita tulisi käydä läpi ensimmäistä omistusasuntoaan hankkivien asiakkaidensa kanssa.

Tilaisuuden jälkeen sovin tapaamisen kyseisen rahalaitoksen rahoituspalvelujohtajan kanssa. Hän oli samaa mieltä, että ensiasunnon ostajia ei huomioida

tarpeeksi muiden lainanhakijoiden joukosta. Yhdessä päätimme selvittää ja miettiä, miten pankki voisi paremmin huomioida ensimmäistä kotiaan hankkivat asiakkaat ja tarjota heille tätä kautta parempaa palvelua. Kävi myös ilmi, ettei muissakaan rahalaitoksissa juuri erotella ensiasunnon ostajia muista lainanhakijoista, joten tämän osion kehittäminen olisi Pankki X:lle selvä kilpailuetu.

Ehdotin rahoituspalvelujohtajalle kyselyn teettämistä potentiaalisille ensiasunnon ostajille. Kyselyn avulla pyrimme selvittämään minkä verran mahdolliset tulevat ensiasunnon ostajat jo tietävät asunnon hankinnasta ja asuntorahoituksesta, mitä he haluavat omalta pankiltaan sekä mistä he etsivät tietoa asuntorahoitukseen ja asunnon hankintaan liittyen.

Osallistuin vielä uudelleen pankin järjestämään ensiasunnon ostajan info-tilaisuuteen ja kirjasin ylös mahdollisimman laajasti kysymyksiä ja asioita, jotka tuntuivat esille tulleiden kysymysten perusteella askarruttavan osallistujia. Näiden havaintojen perusteella aloin hahmotella alustavaa kyselypohjaa, jolla tutkimus suoritettaisiin. Kävin kyselyn läpi Pankki X:n rahoituspalvelujohtajan kanssa ja teimme siihen yhdessä muutamia korjauksia ja lisäyksiä. Ehdotin kohdejoukoksi Turun ammattikorkeakoulun Sepänkadun toimipisteen viimeistä vuotta opiskelevia opiskelijoita. Kohderyhmä todettiin hyväksi, sillä pankin kokemusten perusteella, korkeakoulusta valmistuvat opiskelijat ostavat pääsääntöisesti omistusasunnon muutaman vuoden sisällä valmistumisestaan. Kohderyhmään valikoitui noin 170 opiskelijaa, joista 48 vastasi tutkimukseen.

4.2 Kysely ja tulokset

Varsinainen kyselylomake koostui kolmesta osiosta. Ensimmäisessä osiossa määritellään kysyjän ikä, sukupuoli, nykyinen asumismuoto sekä se, asuuko vastaaja yksin vai ei. Toisessa osassa kartoitetaan vastaajan tulevaisuuden suunnitelmia. Onko hän harkinnut oman omistusasunnon ostoa? Onko vastaaja kenties jo aloittanut säästämisen omaa asuntoa varten ja jos on, niin miten? Mistä vastaaja hankkii tietoa asunnon hankinnasta ja sen rahoittamisesta? Kol-

mannessa osiossa kartoitetaan vastaajan tietämystä asunnonhankintaan liittyvissä asioissa, sekä sitä, minkälaiset odotukset vastaajalla on omaa pankkiaan kohtaan.

Kyselylomake toteutettiin Googlen tarjoamalla Google Documents -palvelulla, joka ehti tätä työtä tehdessä muuttua Google Drive -palveluksi. Palvelulla on helppo toteuttaa erilaisia kyselylomakkeita. Vastaukset saa vietyä palvelusta suoraan Microsoft Excel -ohjelmaan, jonka avulla vastausten analyysi toteutettiin. Google Drive -palvelusta saa myös suoraan erilaisia raportteja ja kaavioita ulos kyselylomakkeen vastauksista. Tutkimuksessa on myös hyödynnetty tätä palvelun ominaisuutta. Varsinainen kyselylomake löytyy tämän työn liitteenä. (Liite 1)

Käytetyn Likert -asteikon avulla saadaan hyvin selville, minkä verran vastaajat tietävät mistäkin asunnon hankintaan liittyvästä asiasta. Asteikkoa käyttämällä myös kyselyn vastaukset ovat helposti vertailtavissa keskenään ja niiden perusteella nähdään nopeasti ja helposti mitkä asiat ovat vastaajille tuttuja ja mitkä eivät.

Tutkimuksessa käytetty kyselylomake löytyy tämän työn liitteenä. Alla käsitellään tutkimuksen tulokset kysymys kerrallaan.

Kyselylomake lähetettiin sähköpostitse 170 henkilölle, joista kyselyyn vastasi 48 henkilö. Tutkimuksen vastausprosentti oli näin ollen siis 28,2 %.

1. Ikä

Vastaajista yli puolet, 25 kappaletta, olivat iältään 21-23 -vuotiaita. 18-20 -vuotiaita oli 9 kappaletta sekä 24-26 -vuotiaita 14 kappaletta. Alle 18 -vuotiaita tai yli 26 -vuotiaita vastaajia ei kyselyyn osallistunut.

2. Sukupuoli

Kyselyyn vastanneista naisia oli 33 kappaletta, eli yli kaksi kolmasosaa, miesten määrän ollessa 15.

3. valitse nykyinen asumismuotosi

Valtaosa vastaajista asuu odotetusti vuokralla. Vuokralla asuvien määrä oli 34 kappaletta. Omistusasunnossa asui kuusi vastaajaa, omien vanhempiensa luona neljä vastaajaa sekä muussa asumismuodossa myös niin ikään neljä vastaajaa.

4. Asutko yksin?

14 kyselyyn vastannutta asuu tällä hetkellä yksin, loput 34 henkilö yhdessä jonkun muun kanssa. Kyselyssä ei tarkemmin eritelty asuvatko vastaajat puolisonsa kanssa vai kimppa-asunnossa tai muussa vastaavassa.

5. Oletko suunnitellut asunnon ostoa?

38 vastaajaa suunnittelee ostavansa asunnon opintojen valmistumisen jälkeen. Ennen valmistumista asunnon suunnittelee ostavansa viisi vastaajaa. Seitsemän vastaajista ei suunnittele lainkaan oman omistusasunnon hankintaa.

6. Oletko jo aloittanut säästämisen tulevaa asuntoa varten? Jos olet, miten?

Yli puolet vastaajista säästää jo omaa asuntoa varten. Yhteensä säästäjiä oli 28 vastaajaa, joista 19 säästää asp-tilille. 20 vastaajista ei säästä lainkaan. Muita mainittuja säästökohteita olivat suorat osakesijoitukset, säästötili, rahastot sekä pitemmät määräaikaistilit.

7. Tunnetko ASP (asuntosäästöpalkkio) –järjestelmää?

38 vastaajaa kertoo tuntevansa ASP-järjestelmän. Vastaavasti 12 vastaajista järjestelmä on tuntematon.

8. Oletko ASP-säästäjä?

- Asuntosäästösopimustilille tutkimukseen vastanneista säästää 20 vastaajaa. Loput kahdeksan säästämisen aloittanutta ovat siis valinneet säästämisen tuotteeksi jonkin toisen vaihtoehdon.

9. Miten tärkeänä pidät seuraavia kohtia pankkia valittaessa?

- Tämän kysymyksen kohdalla oli useampi eri vaihtoehto, joista vastaaja valitsi itselleen tärkeät kohdat.
- Peruspalveluita piti erittäin tärkeänä 46 % vastaajista. Melko tärkeänäkin 29 % vastaajista.
- Kokonaisuus oli erittäin tai melko tärkeää 92 % vastaajista. Ainoastaan 4 vastaajaa koki kokonaisuuden olevan vähemmän tärkeää oman pankkinsa valinnassa.
- Lainan korko oli yhden tekevää viidelle vastaajista. Loput 43 vastaajaa kokivat sen tärkeäksi. Erittäin tärkeäksi lainan koron kokivat 26 vastaajaa osallistuneista.
- Palveluiden hinta tuntuu olevan myös ratkaisevana tekijänä pankkia valittaessa. 88 % vastaajista pitää palveluiden hintaa tärkeänä tai erittäin tärkeänä.
- Selkeys ja helppous ovat tärkeää 85 % vastaajista. 7 vastaajaa ei koe tämän vaikuttavan pankkinsa valintaan.
- Oman toimihenkilön asiantuntijuus oli tärkeää tai erittäin tärkeää 94 % vastaajista. Tutkimuksen perusteella juuri tällä on suurin vaikutus pankin valintaan.
- Verkkopalvelun käytettävyys tuntuu myös korostuvan nuorten vastaajien keskuudessa. 91 % vastaajista koki verkkopalvelun käytettävyyden tärkeäksi. Yksi vastaajista oli sitä mieltä, ettei verkkopalvelun käytettävyys vaikuta pankin valintaan lainkaan.
- Monikanavaista palvelujärjestelmää ei selvästikään pidetty yhtä tärkeänä kuin muita kriteereitä. Ainoastaan kahdeksan vastaajaa piti tätä erittäin tärkeänä ja vain 15 vastaajaa melko tärkeänä. 52 % vastaajista ei siis arvosta monikanavaisuutta pankkia valitessaan.

10. Mitä asioita haluaisit toimihenkilön käyvän kanssasi läpi pankissa asuntolainaa hakiessasi?

Jokainen vastaaja vastasi kysymykseen avoimella vastauksella. Selvästi eniten vastaajat toivoivat toimihenkilön käyvän läpi lainan korkoa. Sitä mistä korko muodostuu, miten se mihinkin vaikuttaa ja miten se muuttuu. Korosta halusi kuulla yhteensä 19 vastaajaa. 11 vastanneista halusi kuulla, miten toimia jos laina-aikana ilmenee ongelmia sekä millaisilla keinoilla oman lainansa ja maksukykyensä voi tarvittaessa turvata. Lainan ehdot olivat tärkeitä kuudelle vastanneista. Muita kuin lainaan liittyviä asioita ei halunnut lainaneuvottelun yhteydessä kuulla kuin noin 10 % vastanneista.

Ohessa muutamia poimintoja vastauksista:

- ”Korkotason kehitys, lyhennysasiat, oman talouden vakavaraisuus.”
- ”Lainan ehdot, maksuvaihtoehdot, takaukset, vakuudet”
- ”Eri lainan takaisinmaksuvaihtoehdot. Millaista turvaa asuntolainan maksukykyä ajatellen on mahdollista saada. Myös muita huomioitavia asioita, joita asunnon ostamiseen liittyy.”

11. Miten hyvin tunnet erilaiset lainan vakuus- ja lyhennysmuodot?

- Kysymyksen tarkoitus oli kartoittaa vastaajien jo olemassa olevaa tietoa juuri asuntolainan kannalta oleellisista asioista.
- Valtiontakaus oli tuttu hyvin tai erittäin hyvin 26 vastaajalle. Melko hyvin sen tunsi 14 vastaajaa, kun taas kolme vastaajista ei tuntenut valtion takausta lainkaan ja 5 vain hyvin vähän.
- Henkilötakaus oli takausmuodoista tutuin. Sen tunsi erittäin hyvin 15 vastaajaa ja hyvin 17 vastaajaa. He kattavat 66 % kaikista vastanneista. Vastaajista ainoastaan yksi ei tuntenut henkilötakausta lainkaan ja 15 vastaajaa vain osittain.
- Pankin myöntämä luottotakaus taas oli selvästi vierain takausmuodoista. Jopa 11 vastaajaa ei tiennyt luottotakauksesta lainkaan ja 13 vastaajaa vain vähän. He kattavat vastaajista puolet. Erittäin hyvin tai hyvin pankin luottotakauksen tiesi 12 vastaajaa.
- Lainalle vaadittavat vakuudet yleisesti olivat tutumpia. Kaksi vastaajista ei tiennyt mistä vakuuksissa on kyse ja 7 tiesi vain vähän. 14 vastaajista tunsi vakuudet osittain. Hyvin tai erittäin hyvin vakuudet olivat tuttuja 25 vastaajista, eli yli puolelle.
- ASP-laina jakoi vastaajat selvästi kahtia. 13 vastaajaa kertoi ASP-lainan olevan täysin tuntematon asia. Vastaavasti 15 vastaajan mielestä he tuntevat ASP-lainan erittäin hyvin ja 13 vastaajaakin melko hyvin. ASP-lainan tuntevien määrä on hyvässä linjassa ASP-tilille säästävien kanssa. Säästäjiä on yhteensä 20 vastaajista.
- Lainojen lyhennysmuodot olivat vastaajilla suurimmaksi osaksi hyvin tuttuja. Tasalyhennyksen tunsi hyvin tai erittäin hyvin yhteensä 27 vastaajaa. Neljä vastaajista ei tuntenut tasalyhennystä lainkaan.
- Aivan kuten tasalyhennyksessäkin, 27 vastaajista koki tuntevansa tasaerälyhennyksen hyvin tai erittäin hyvin ja neljä vastaajista ei lainkaan.
- Annuiteetti lyhennysmuotona oli vastaajille vieraampi. 17 vastaajaa ei tuntenut sitä lainkaan tai ainoastaan vähän. Kuitenkin 24 vastaajaa tunsi myös tämän lyhennysmuodon hyvin tai erittäin hyvin.

12. Arvioi, miten paljon olet valmis käyttämään bruttotuloistasi kuukaudessa asumismenoihin.
- Valtaosa vastaajista arvioi olevansa valmis käyttämään asumismenoihinsa yhteensä 20 – 30 % tai 30 – 40 % bruttotuloistaan. Yhteensä 19 vastaajaa käyttäisi 20 – 30 % ja 22 vastaajaa 30 – 40 %. Yksi vastaajista käyttäisi vain 10 – 20 % ja yksi yli 50 % bruttotuloistaan.
13. Miten hyvin tunnet asunnonomistajan verovähennys ja –vapaus asioita?
- 12 vastaajaa ei tuntenut lainaankaan ensiasunnon ostajan verovapautta. Seitsemän vastaajaa tunsi sitä vain hyvin vähän. Osittain tai melko hyvin asian koki tuntevansa 14 vastaajaa ja 15 vastaajaa vastaavasti kertoi tuntevansa asian erittäin hyvin.
 - Asuntolainan korkojen verovähennysoikeus oli vastaajille verovapautta tuntemattomampi asia. Ainoastaan 15 vastaajaa kertoi tuntevansa sen erittäin tai melko hyvin. 16 vastaajista ei tuntenut asiaa lainkaan ja 17 vastaajista vain vähän tai osittain.
14. Mistä haet tietoa asunnon hankinnasta ja rahoituksesta?
- Tiedonhankkimiskanavat tuntuivat olevan kaikilla vastaajilla lähes identtiset. Tietoa haetaan pääsääntöisesti Internetistä, josta sitä hakee 31 vastaajaa, ja omasta pankista, josta asiasta tiedustelee 27 vastaajista. Lisäksi lähipiiriin kuuluvat jo asunnon omistavat ovat asian selvittämisessä avuksi 15 vastaajalle. Muita mainittuja tiedon lähteitä olivat erilaiset lehdet, kiinteistönvälittäjät, uutisointi, työkaverit sekä ystävät.
15. Aseta seuraavat asunnon hankinnassa käytetyt dokumentit oman mielesi mukaiseen tärkeysjärjestykseen.
- Vastaajien mielestä tärkein asunnon hankinnassa käytettävä dokumentti on kauppakirja. Kauppakirjan jälkeen seuraavana tulivat osakekirja, isännöitsijän todistus sekä pankin todistus asuntolainasta. Itse tarjousta pidettiin keskitärkeänä, kuten myös yhtiön viimeisintä tilinpäätöstä. Vähiten tärkeitä dokumentteja vastaajien mielestä olivat yllättäen yhtiöjärjestys sekä lista hallituksen jäsenistä ja hallituksen viimeisimmän kokouksen pöytäkirja. Hankittavan asunnon pohjapiirrosta pidettiin yleisesti seitsemänneksi tärkeimpänä dokumenttina.

4.3 Analyysi

Tehty tutkimus tukee entisestään jo ennalta määritettyjä yleisiä käsityksiä siitä, mitä ja minkä verran nuoret tietävät asunnon hankkimiseen liittyvistä asioista. Pankki X:n rahoituspalvelujohtaja ennusti kyselyyn tulevan vastauksia täysin laidasta laitaan ja osan vastaajista olevan hyvinkin tietoisia asioista, osan taas ollessa täysin tietämättömiä. Tutkimus tukee hyvin hänen näkemystään.

Tarkoitus on kuitenkin tarkastella aihetta laajemmalla kuin yksilötasolla, jotta tutkimuksesta on käytännön hyötyä toimeksiantaja pankille. Siksi yksittäiset vastaukset eivät saa tutkimuksessa suurta painoarvoa. Tutkimuksen vastausprosenttia, noin 29 %, voidaan pitää hyvänä. Tavoitteeksi ennen kyselyä asetettiin 20 – 30 %. Tutkimukseen vastasi yhteensä 48 vastaajaa. Vastaajat koostuivat sekä miehistä että naisista, sekä jakautuivat ikänsä puolesta 18 ja 26 -vuoden väliin. Ainoastaan kuusi vastaajaa asui jo tutkimuksen teko hetkellä omassa omistusasunnossa. Lisäksi peräti 41 vastaajaa suunnitteli oman asunnon hankintaa jossakin vaiheessa. Tämän perusteella kohderyhmä oli onnistuneesti valikoitu ja tutkimuksen tuloksia voidaan laaja-alaisesti käyttää Pankki X:ssä hyödyksi yleisesti ensiasunnon ostajia kohdatessa.

Ennakkotietona oletettiin, että noin kolmasosa vastaajista olisi jo aloittanut säästämisen omaa asuntoa varten. Kuitenkin vastaajista yli puolet säästivät jo omaa asuntoaan varten ja yhteensä 36 vastaajaa tunsivat ASP-järjestelmän. Tästä voidaan päätellä, että nuoret ensiasunnon ostajat ovat hyvin tietoisia säästämisestä sekä osaavat ajatella säästämistä osana oman asunnon hankintaa. Suurin osa säästämisen aloittaneista säästää ASP-tilille, joten sen oletetaan olevan nuorille tuttua.

Kysyttäessä pankin valintaan vaikuttavia tekijöitä, tutkimuksen tulokset poikkeavat hieman ennakkotiedoista. Oletettavissa oli, että ratkaisevia tekijöitä nuorten keskuudessa pankin valinnassa ovat monikanavaisuus, palveluiden hinta sekä peruspalvelut. Tutkimuksen mukaan ratkaisevinta ovat kuitenkin toimihenkilön asiantuntijuus, verkkopalvelun käytettävyyys sekä palveluiden selkeys ja helppous. Yleisesti vastauksista voidaan kuitenkin päätellä, että kaikki vaihtoehtoina

olevat osa-alueet vaikuttavat oman pankin valintaan ja kokonaisuus ratkaisee. Lainan korko ja hinta eivät olleet selvästikään kärkipäässä valinta kriteereissä vaan vastaajat arvostavat palvelua ja asioinnista saamaansa kokemusta.

Omalta pankkineuvojalta vastaajat toivoivat lainanhaku tilanteessa ehdottomasti eniten lainan korkoon liittyvien asioiden läpikäymistä. Lähes puolet vastaajista haluaa kuulla, mistä oman lainan korko muodostuu, miten se muuttuu ja miten muutokset vaikuttavat omaan lainaan. Myös omassa taloudessa tapahtuvat muutokset askarruttavat nuorta lainanhakijaa. Mahdollisista ongelmista tilanteista selviytymisestä sekä lainan turvaamisesta halutaan myös kuulla. Varsinaisesti asunnon hankintaan liittyvistä asioista tai muista omista pankkiasioista ei haluttu tutkimuksen mukaan juurikaan tietää lainaa haettaessa. Vastauksista saadut tiedot ovat ristiriidassa ennakko-olettamusten kanssa, sillä ennakkoon arveltiin, että ensiasunnon ostajat haluavat laina-asioidensa lisäksi tietää nimenomaan muista asunnon hankintaan liittyvistä asioista sekä lainan ohella säästämisestä ja omista muista pankkiasioistaan.

Lainan perusteellista läpi käyntiä neuvottelutilanteessa tukee myös se, ettei tutkimukseen vastanneilla tuntunut olevan vankkaa tietoa lainan vakuus- ja lyhennysmuodoista. Henkilötakaus oli takausmuodoista tutuin, mutta taas pankeissa vähiten suosittu takausmuoto. Kaikki muut vakuus- ja lyhennysmuodot olivat suurimmalle osalle vain vähän tuttuja, jos ollenkaan. Tämän perusteella tiedetään, että lainalle vaadittavia vakuuksia sekä erilaisia lyhennysmuotoja on syytä käydä paremmin läpi lainanhakijoiden kanssa sekä selventää niitä jo etukäteen nuorille asiakkaille.

Pankki X:n rahoituspalvelujohtaja oli ehdottomasti sitä mieltä, että oman asuntolainan kuukausierän ei tulisi missään nimessä ylittää 30 % omista tai perheen bruttotuloista. Kuitenkin tutkimuksen mukaan vain 20 vastaajaa käyttäisi alle 30 % bruttotuloistaan asumiskuluihin. Yli puolet siis olisivat valmiit laittamaan tuloistaan yli 30 % asumisenkustannuksiin. Vakuus- ja lyhennysmuotojen ohella, tähän asiaan olisi syytä kiinnittää nuorten asunnonostajien huomiot.

Myöskään asuntolainaan liittyvät veroasiat eivät tutkimuksen mukaan olleet lainkaan tuttuja nuorille asunnon hankkijoille. Ensiasunnon ostajan vapautus varainsiirtoverosta oli tuttu useimmille vastaajista, mutta korkojen vähennysoikeus sen sijaan ei. Nämä tulokset eivät kuitenkaan poikenneet ennalta oletusta mitenkään. Verotietämyksen puute on Pankki X:ssä tiedostettu.

Tutkimuksen mukaan asunnon hankintaa suunnittelevat nuoret hakevat ensisijaisesti tietoa Internetistä sekä omasta pankistaan. Myöskin jo asunnon omistavilta sukulaisilta ja ystäviltä kysellään tietoa asunnon hankinnasta. Internetin suosio tiedonlähteenä ei tullut vastauksista yllätyksenä. Olemassa olevan kokemuksen mukaan nuoret harvoin soittavat tai käyvät omassa pankissaan, vaan vierailevat pankin nettisivuilla sekä etsivät tietoa muilta internet sivuilta.

Asunnonhankinnassa käytettävistä dokumenteista tärkeimmät olivat nuorten keskuudessa yllättävän hyvin tiedossa. Vähäpätöiset dokumentit saivat selvästi vähiten kannatusta. Ainoastaan yhtiöjärjestyksen tärkeyttä ei tiedostettu tulosten mukaan juuri lainkaan. Myöskin pankin todistus asuntolainasta sai ennakkoletuksiin nähden poikkeuksellisen suurta kannatusta. Tietysti asunnon hankinnan kannalta on oleellista olla voimassa oleva lainalupaus omasta pankista, mutta varsinaisesti asunnon hankinnassa se ei ole oleellinen dokumentti. Näitä lukuun ottamatta vastaukset yllättivät alku oletamaan nähden selvästi.

4.4 Kehitysehdotukset

Lähtökohtaisesti Pankki X:ssä ei siis ennen tätä tutkimusta ollut käytössään minkäänlaista poikkeuksellista toimintatapaa ensiasunnon ostajia kohdatessa, vaan heidän kanssaan asioitiin kuten muidenkin laina-asiakkaiden kohdalla. Kehitystarve oli kuitenkin pankissa tiedostettu, muttei siihen oltu saatu suoranaista ratkaisua tai tietoa uusilta asunnon hankkijoilta, milä tavoin heidät pitäisi asiakastilanteessa kohdata.

Tutkimuksen mukaan valtaosa nuorista aikoo hankkia lähitulevaisuudessa oman ensimmäisen omistusasuntonsa. Yli puolet säästääkin jo asuntoa varten

ja suurimmalle osalle ASP-järjestelmä on tuttu. Pankki X:n tulisi ehdottomasti ottaa nuorten asiakkaidensa kanssa käyttöön säästämisen ja ASP-järjestelmän läpikäynti jokaisessa asiakaskohtaamisessa vaikka ne eivät vielä siinä kohtaa liittyisikään suoranaisesti oman omistusasunnon hankintaan. Säästösummien ei tarvitse olla suuria, kunhan säästäminen aloitetaan riittävän aikaisin.

Nuoret etsivät tietoa asunnon hankinnasta ja rahoittamisesta ylivoimaisesti eniten Internetin välityksellä. Toimeksiantaja pankilla on omilla verkkosivuillaan kattava ensiasunnon ostajan sivusto, jolta löytyy lyhyesti tärkeää tietoa asunnon hankinnasta. Pankki X:n tulisikin kiinnittää huomiota siihen, miten nuoret saadaan vierailemaan juuri pankin omilla sivuilla tietoa hakiessaan. Kyseinen tietopaketti tulisi myös ottaa puheeksi jo varhaisessa vaiheessa nuorten kanssa. Tarvittava tieto ja opastus löytyvät omasta pankista. Näin toimien saadaan nuori jo asiakkuutensa alkuvaiheessa sitoutettua paremmin omaan pankkiinsa.

Pankki X:ssä aiotaan myös hyödyntää tutkimuksesta saatuja tietoja ja uudistaa pankin järjestämiä ensiasunnon ostajan infotilaisuuksia. Tulevia uudistuksia ei kuitenkaan haluttu liikesalaisuuksien johdosta tuoda esiin tässä opinnäytetyössä.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön aiheeksi valikoitunut ensiasunnon osto sekä ensiasuntojen ostajien odotukset oli minulle mielenkiintoinen. Itseni kannalta aihe oli ajankohtainen, sillä olen myös itse hankkimassa omaa ensimmäistä omistusasuntoani. Toimeksiantaja pankille aihe on vieläkin ajankohtaisempi, sillä he olivat jo pitkään miettineet miten voisivat paremmin huomioida nuoret ensiasunnon ostajat.

Teoria jakautui kahteen osaan. Ensimmäisessä osassa käsiteltiin asunnon hankintaa ja siihen liittyviä dokumentteja ja tärkeitä asioita. Toinen osio painottui asuntorahoitukseen sekä sen ympärillä oleviin asioihin. Molempiin osioihin oli

vaikeaa löytää ajantasaista kirjallisuutta ja siksi lähteet ovatkin suureksi osaksi sähköisiä.

Teoriassa selvitetystä asioista oli tärkeää huomata oleelliset asiat asunnon hankinnan kannalta. Ensiarvoisen tärkeää on tutustua ostettavaan kohteeseen mahdollisimman perusteellisesti. Taustatietojen selvittämiseen on syytä käyttää teoriassa läpikäytyjä lomakkeita. Myös asunto-osakkeen kauppiaan ja kaupan jälkeisiin toimenpiteisiin, kuten ilmoitus- ja verovelvollisuuksiin, on hyvä varautua ja tutustua jo etukäteen ennen kaupantekohetkeä. Asuntorahoitusta hakies- sa kannattaa mahdollinen rahoitus aina kilpailuttaa pankkien välillä. Ennen lainaneuvottelua on syytä selvittää itselle erilaisten viitekorkojen erot sekä lainalle mahdollisesti tulevien muiden palveluiden, kuten takaisinmaksuturvan tai korkokaton, tarpeellisuus. Asuntolainaa kilpailuttaessa tulee aina vertailla niin lainan kuin muidenkin pankkipalveluiden kokonaishintaa vuositasolla, ei ainoastaan lainan marginaalia.

Casessa tutkimukseen käytetty kyselylomake osoittautui hyväksi ja toimivaksi. Suoranaisia käytäntöön vietyjä ratkaisu- ja kehitysehdotuksia ei casen avulla varsinaisesti saatu, mutta ideoita erilaisiin mahdollisiin toimiin kylläkin. Vastaajia oli riittävästi, jotta tutkimuksesta saatuja tietoa voidaan käyttää käytännössä. Lähtötiedoista poiketen, tutkimus toi mukanaan myös yllättäviä tuloksia, jotka omalta osaltaan tuovat uutta tietoa myös toimeksiantajapankille. Koko työn pääongelmaan, miten pankin tulisi muokata toimintatapojaan ensiasunnon ostajien kohtaamisessa, saatiin paljon tietoa, muttei yhtä suoraa ratkaisua. Mielestäni ongelmaa tulee ratkoa vielä jatkossa yhdessä toimeksiantajapankin kanssa tutkimuksessa ilmi käyneiden asioiden pohjalta. Alaongelmiin saatiin mielestäni enemmän tietoa kuin itse pääongelmaan. Casen perusteella tiedetään nyt paremmin, mitä asioita ensiasunnon ostajat haluavat pankiltaan saada sekä minkä verran he jo asioista tietävät. Kokonaisuutena työ antaa hyvät tiedot siitä, min- kälaisia vaihtoehtoja asunnon rahoittamiseen on ja mitä asunnon hankinnassa tulee ottaa huomioon.

6 LÄHTEET

Kirjalliset lähteet

Linnainmaa, L; Palo, M. 2000. Asunnonhankintaopas. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus

Kasso M. 1999. Asuntokaupan opas. Helsinki: Kauppakaari

Kasso M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita

Sähköiset lähteet

Rakennuslehti.fi, Liitto: Satasen maksava isännöitsijäntodistus ei ole rahastusta. Viitattu 28.9.2011.

<http://www.rakennuslehti.fi/uutiset/talous/25790.html>

Asuntokauppaopas.com Käsiraha asuntokaupassa. Viitattu 13.11.2012.

<http://www.asuntokauppaopas.com/asuntokauppa-kasiraha.php>

Suomen Pankki, Korkolain mukainen viitekorko ja viivästyskorko ajalle 1.7.–31.12.2011. Viitattu 14.11.2012

http://www.suomenpankki.fi/fi/suomen_pankki/ajankohtaista/tiedotteet/Pages/tiedote29_2011.aspx?hl=viitekorko%202011

Asuntolaina.co, Miten valita oikea korko asuntolainalle? Viitattu 02.10.2012

<http://www.asuntolaina.co/opaat/korko-opaat/miten-valita-oikea-korko-asuntolainalle/>

Kuluttajavirasto, Lainaturva – Kiinteä korko. Viitattu 03.10.2012

<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/talous-ja-velkaneuvonta/luotot/lainaturva/kiinteä-korko/>

Asuntolaina.org, Asuntolainan korko. Viitattu 3.10.2012

<http://www.asuntolaina.org/asuntolainan-korot/>

Kuluttajavirasto, Lainaturva – Korkokatto. Viitattu 05.10.2012

<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/talous-ja-velkaneuvonta/luotot/lainaturva/korkokatto/>

Taloudellinen riippumattomuus, Asuntolainan korkokatto – Tee se itse! Viitattu 6.10.2012

<http://www.taloudellinenriippumattomuus.com/2010/08/asuntolainan-korkokatto-tee-se-itse.html>

Kuluttajavirasto, Lainaturva – Lainaturvavakuutus. Viitattu 10.10.2012

<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/talous-ja-velkaneuvonta/luotot/lainaturva/lainaturvavakuutus/>

Asuntolaina.org, ASP-tili. Viitattu 28.11.2012

<http://www.asuntolaina.org/asp-tili/>

Liitteet

Lakiopas. Kauppakirjamalli. Viitattu 27.11.2012

http://www.lakiopas.com/asiakirjamallit/mallit/rtf/asuntoosakkeen_kauppakirja.rtf

Ensiasunnon ostajan odotukset

Vastaathan kaikkiin avoimiin kysymyksiin mahdollisimman kattavasti. Kiitos ajastasi jo etukäteen!

Ikä?

- | | |
|----------------|--------------------------|
| alle 18 vuotta | <input type="checkbox"/> |
| 18 – 20 vuotta | <input type="checkbox"/> |
| 21 – 23 vuotta | <input type="checkbox"/> |
| 24-26 vuotta | <input type="checkbox"/> |
| yli 26 vuotta | <input type="checkbox"/> |

Sukupuoli?

- | | |
|--------|--------------------------|
| Nainen | <input type="checkbox"/> |
| Mies | <input type="checkbox"/> |

Valitse nykyinen asumismuotosi?

- | | |
|------------------|--------------------------|
| Vuokra-asunto | <input type="checkbox"/> |
| Omistusasunto | <input type="checkbox"/> |
| Osaomistusasunto | <input type="checkbox"/> |
| Vanhempien luona | <input type="checkbox"/> |
| Muu | <input type="checkbox"/> |

Oletko suunnitellut asunnon ostoa?

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| Kyllä, valmistumisen jälkeen | <input type="checkbox"/> |
| Kyllä, ennen valmistumista | <input type="checkbox"/> |
| En | <input type="checkbox"/> |

Oletko jo aloittanut säästämisen tulevaa asuntoa varten? Jos olet, miten?

Tunnetko ASP (asuntosäästöpalkkio) –järjestelmää?

- | | |
|-------|--------------------------|
| Kyllä | <input type="checkbox"/> |
| En | <input type="checkbox"/> |

Oletko**ASP****–säästäjä?**

Kyllä	()
En	()

Miten tärkeänä pidät seuraavia kohtia pankkia valittaessa?

1 = en lainkaan tärkeänä, 5 = erittäin tärkeänä

	1	2	3	4	5
Peruspalvelut					
Kokonaisuus					
Lainan korko					
Palveluiden hinta					
Selkeys ja helppous					
Toimihenkilön asiantuntijuus					
Verkkopalvelun käytettävyys					
Monikanavaisuus					
Kaikki palvelut samasta paikasta					

Mitä asioita haluaisit toimihenkilön käyvän kanssasi läpi pankissa asunto-lainaa hakiessasi?

Miten hyvin tunnet erilaiset vakuus- ja lyhennysmuodot?

	1	2	3	4	5
Valtiontakaus					
Henkilötakaus					
Pankinluottotakaus					
Vakuudet					
ASP-laina					
Tasalyhennys					
Tasaerä					
Annuiteetti					

Arvioi, miten paljon olet valmis käyttämään bruttotuloistasi kuukaudessa asumismenoihin?

alle 10 %	()
10 – 20 %	()
20 – 30 %	()
30 – 40 %	()

40 – 50 %	()
yli 50 %	()

Miten hyvin tunnet asunnonomistajan verovähennys ja –vapaus asioita?

1 = en tunne lainkaan, 5 = tunnen erittäin hyvin

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

Ensiasunnon ostajan
verovapaus

Asuntolainan korkojen
verovähennys oikeus

Mistä haet tietoa asunnon hankinnasta ja rahoituksesta?

Aseta seuraavat asunnon hankinnassa käytetyt dokumentit oman mielesi mukaiseen järjestykseen.

1 = tärkein, 10 = vähiten tärkein

Isännöitsijän todistus	()
Viimeisin hallituksen kokouksen pöytäkirja	()
Osakekirja	()
Kauppakirja	()
Asunto-osakeyhtiön viimeisin tilinpäätös	()
Tarjous	()
Asunnon pohjapiirustus	()
Pankin todistus asuntolainasta	()
Yhtiöjärjestys	()
Lista taloyhtiön hallituksen jäsenistä	()

KAUPPAKIRJA

Myyjä	Mikko Markus Myyjä (000000-0000) Asuntokuja 1, 20700 Turku
Ostaja	Otso Olavi Ostaja (000000-0000) Pankintie 5, 20100 Turku
Kaupan kohde	As Oy Asunnonkujan osakkeet nrot 99-1400, jotka oikeuttavat hallitsemaan osoitteessa Asuntokuja 1, 20700 Turku sijaitsevaa yhtiöjärjestyksen mukaan 2h + k, 50,00 m2 huoneistoa.
Kauppahinta	Kauppahinta on 95 000,00 euroa.
1 Kauppahinnan maksaminen	Koko kauppahinta 95 000,00 euroa kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Kauppahintaan sisältyy 1.10.2011 käsirahana maksettu 3 800,00 euroa.
2 Omistusoikeus	Omistusoikeus siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
3 Osakekirjojen luovutus	Osakekirja luovutetaan ostajalle siirtomerkinnällä varustettuna ja kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin vastaanotetuksi.
Huoneiston hallinta	Huoneisto on vapautuu viimeistään 1.11.2011. Mikäli huoneiston vapautuminen viivästyy myyjän syystä, myyjä maksaa viivästyskorvauksena kultakin alkaneelta viivästysviikolta 500,00 euroa.
4 Asunnosta aiheutuvat kustannukset	Myyjä vastaa yhtiövastikkeista ja muista yhtiölle suoritettavista maksuista hallinta-ajaltaan ja kuitenkin 31.10.2011 saakka, jonka jälkeen niistä vastaa ostaja.
5 Huoneiston tarpeistoesineet	Kaupan yhteydessä ostajalle siirtyvät tavanomaiset tarpeistoesineet, jotka olivat huoneistossa sitä ostajalle esiteltäessä ja huoneistoesitteessä mainitut varusteet.
Huoneiston kunto	Ostaja on tutustunut huoneistoon ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se viimeksi ennen kaupantekoa esiteltäessä oli.

Saadut tiedot	Ostaja on tutustunut tähän kauppaan liittyviin huoneisto- toesitteeseen, isännöitsijäntodistukseen, yhtiön viimei- seen tulos- ja taselaskelmaan sekä yhtiöjärjestykseen. Ostaja kuittaa vastaanottaneensa edellä mainitut asia- kirjat.
Veroseuraamukset	Osapuolet ovat tietoisia tähän kauppaan liittyvistä vero- seuraamuksista.
Varainsiirtovero	Ostaja ilmoittaa olevansa ensiasunnon ostaja.
Vakuutukset	Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedot, joiden myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen. Tämän kaupan ehdot hyväksymme ja sitoudumme niitä noudattamaan. Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samasanaista kap- paletta, yksi kaupan kummallekin osapuolelle, yksi talo- yhtiön isännöitsijälle ja yksi Lakiasiantomisto Laki Hel- pille.
Päiväys	Turussa 1.10.2011
Myyjä	<hr/> Mikko Myyjä
Ostaja	<hr/> Otso Ostaja
Suostumuksen antaja	Tähän kauppaan annan suostumukseni myyjän avio- puolisena <hr/> Nea Maarit Ostaja 000000-0000 sairaanhoitaja, Tampere

Todistaa

Mikko Mallikas
Turku

Elli Esimerkki
Turku